

## Komfortables Wohnen am Wasser: Erstbezug in 1210 Wien



**Objektnummer: 73940**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Jedleseer Straße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,94 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 24,01 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 250.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 87,59 €                          |
| USt.:                         | 8,76 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

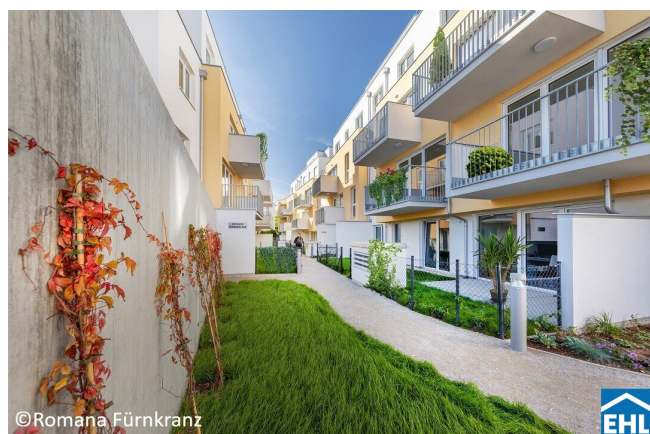
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

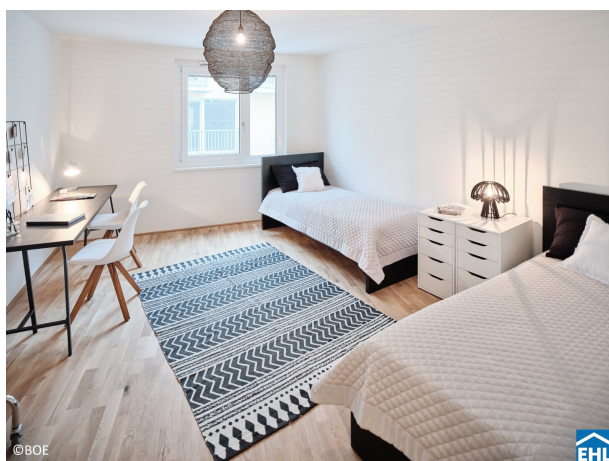


**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









**JEDLESEER STRASSE 59  
1210 WIEN**

### TOP 03

STIEGE 3 | ERDGESCHOSS

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> | <b>44.94 m²</b> |
| LOGGIA                | 3.06 m²         |
| TERRASSE              | 7.31 m²         |
| GARTEN                | 23.04 m²        |



ANSICHT STIEGE 3



GRUNDRISS STIEGE 3: ERDGESCHOSS



Architekt DI Edda Bonner ZT Ges.m.b.H.  
A-1130 Wien - Hietzinger Ka 5/16

Ausstattung gemäß Raubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 1 2 3 4 5

DATUM: 28.05.2021



## Objektbeschreibung

**Die Kosten der Grundbuchseintragung sowie des Pfandrechts in Höhe von 2,3% des Kaufpreises geschenkt!**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der Nähe der Donauinsel! Diese schöne und ruhige Wohnanlage bietet einen Lebensstil, der Komfort und Bequemlichkeit vereint.

Zum Verkauf stehen noch 29 der insgesamt 119 Eigentumswohnungen, die sich auf 5 Baukörper aufteilen und eine durchdachte Auswahl von 2 bis 5 Zimmern mit Wohnflächen zwischen großzügigen 40m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup> anbieten. Genießen Sie den Luxus von privaten Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien, die Ihnen Raum für Entspannung bieten.

Von Beginn der Planung wurde auf eine hervorragende Ausstattung Wertgelegt! Das Projekt begeistert daher mit einer behaglichen Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung, außenliegendem Sonnenschutz, hochwertigem Eichen-Parkettboden, großformatigem Feinsteinzeug und vielem mehr! Eine zeitgemäße und stilvolle Atmosphäre ist Ihnen somit sicher!

Die Lage dieser Wohnanlage ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen und tägliche Nahversorger, die Ihren Alltag erleichtern. Für Freizeitaktivitäten ist ebenfalls gesorgt. Die Donauinsel bietet Ihnen die unterschiedlichsten Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Auch für die kleinsten Bewohner der Anlage stehen zahlreiche Spielplätze in der Anlage als auch in der nächsten Umgebung zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet Ihnen die Freiheit, die Stadt zu erkunden und Ihre Ziele mühelos zu erreichen. Der Floridsdorfer Bahnhof ist in nur 10 Minuten mit der Buslinie 34A zu erreichen. Auch mit dem Auto sind Sie innerhalb von wenigen Minuten auf der Autobahn.

Das Projekt:

- 5 Häuser mit gesamt 119 Wohnungen
- 2-5 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 40 und 120m<sup>2</sup>
- alle noch verfügbaren Wohnungen mit privaten Freiflächen
- 57 KFZ-Stellplätze

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Edle Eichenparkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz
- High-Speed-Internet mit Glasfaseranschluss (A1)

Provisionsfrei für den Käufer!  
Bereits Bezugsfertig

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos, welche einen ersten Eindruck der Ausstattung vermitteln.

*\*Aktion gültig für Eigentumswohnungen und Stellplätze in dem Projekt „Wohn Park“ in der Jedleseer Straße 59; 1210 Wien. Die Aktion ist zeitlich befristet und nur gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von Wohnungen und Stellplätzen bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich einer Annahme durch den Bauträger.*

*Aus Gründen der einfacheren Abwicklung erfolgt die beworbene Übernahme der Kosten durch eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises iHv 2,3 % für die Wohnung (bei Vorsorge des Nettokaufpreises) sowie den Stellplatz. Die aufgrund des Erwerbs anfallende Kosten für die Grundbucheintragung sowie die Eintragung des Pfandrechts sind daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen (außer die Anforderungen des Gebührenbefreiungsgesetzes werden erfüllt). Bei Erwerb mehrerer Objekte durch denselben/dieselben Käufer:innen bzw. Eigentümerpartnerschaft werden insgesamt maximal EUR 25.000 übernommen. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Stand: 10.5.2024.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap